



AB BOSTÄDER  
LIDKÖPING

ÅRSREDOVISNING

2025





# Årsredovisning för 2025

## Årsredovisning för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping

556040-9848  
Räkenskapsåret 2025

Styrelsen och verkställande direktören  
för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping  
avger följande årsredovisning för räkens-  
kapsåret 2025.

Vi reserverar oss för eventuella tryckfel.

Layout: Dotter & Döse

AB Bostäder i Lidköping  
Box 2204, 531 02 Lidköping  
[bostaderlidkoping.se](http://bostaderlidkoping.se)

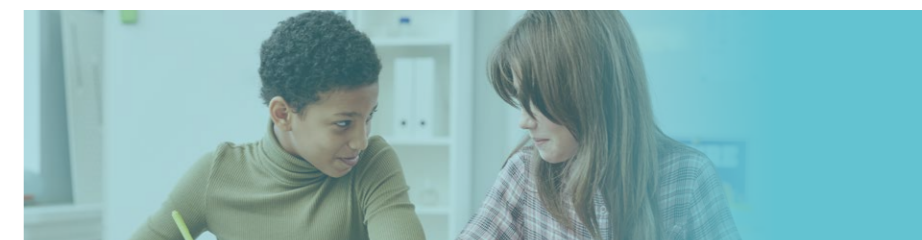


## Innehåll

**04** Förvaltningsberättelse

**14** Social hållbarhet

**18** Marknad



Verksamhet .....	5-7	Flerårsöversikt .....	26
Fastigheter .....	8-9	Förslag till vinstdisposition .....	27
Fastighetsunderhåll .....	10-11	Resultaträkning .....	28
Hållbarhetsarbete .....	12-15	Balansräkning .....	29-30
Personal .....	16-17	Kassaflödesanalys .....	31
Marknad .....	18-19	Noter .....	32
Ekonomi .....	20-21	Styrelse och revisorer .....	40
Framtiden .....	22-25	Granskningsrapport .....	43



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping, organisationsnummer 556040-9848, avger härmed årsredovisning för verksamheten 2025, bolagets 83:e verksamhetsår. Nedan benämnt AB Bostäder. (Belopp inom parentes avser motsvarande tal 2024).

### Organisation

Styrelsen och verkställande direktören för Aktiebolaget Bostäder i Lidköping avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

## Organisationstillhörighet

Bolaget är medlem i branschorganisationerna Branschorganisationen Sveriges Allmännytt, HBV (Husbyggnadsvaror förening u p a) samt FASTIGO (Fastighetsbranschens Arbetsgivarorganisation).



*På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder.*



## Verksamhet

AB Bostäder ägs i sin helhet av Lidköpings Stadshus AB som i sin tur är ett helägt kommunalt aktiebolag till Lidköpings kommun. Bolaget har sitt säte i Lidköping.

Den övergripande visionen är att:

*Bolaget gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping.*

Bolagets affärsidé är att :

*På ett hållbart sätt och med ett starkt kundengagemang förvalta, skapa och utveckla bostäder.*

Verksamheten har under 2025 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastigheter. Under 2025 har bolaget tagit beslut om ny organisation med fokus på en kundtjänst som ska utveckla kontakten med hyresgästerna och verka för att utveckla de interna arbetsätten tillsammans med avdelningen för

ekonomi och affärsutveckling och övriga inom bolaget.

**AB Bostäder ska enligt ägardirektivet (KF 240617 § 88) bland annat:**

» Främja bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun och fullgöra en viktig funktion i kommunens totala utveckling och har därvid att beakta olika hushållstypers behov av boende.

Bolagets fastighetsbestånd är varierat och finns utspritt i kommunen vilket gör det möjligt för hyresgästen att göra bostadskarriär inom bolagets fastighetsbestånd. Exempelvis kan hyresgästen starta men en studentlägenhet som första bostad, flytta vidare till en två- eller trerumslägenhet för att vid familjebildning flytta vidare till ett radhus eller parhus och på ålderns höst flytta in i en trygghetslägenhet.

» Utifrån social grund och på långsiktiga och affärsmässiga principer skapa förutsättningar för den kommunnyttan som gör det motiverat

för Lidköpings kommun att äga bolaget.

Bolagets stabila ekonomiska grund ökar möjligheten att bidra i framförallt det bosociala arbetet. Bolagets soliditet har de senaste åren ökat vilket också ger bra förutsättningar för kommande större renoveringar eller nyproduktioner.

» Bolaget ska på eget initiativ komplettera sitt fastighetsbestånd genom nybyggnad eller förvärv av fastigheter inom olika delar av kommunen. Bolaget ska ha planberedskap att bygga 20 % eller mer av kommunens totala behov inom den kommunala bostads-försörjningsplanen. Bolaget ska bidra till förnyelse och utveckling av Lidköpings centrumkärna.

Under 2025 har bolaget förvärvat två nya fastigheter, Sköldbaggen 1 samt Guldvingen 1. Båda fastigheterna kommer att ställas om till bostäder vilket kommer att generera ca 30-35 nya bostäder. Bolaget har samtidigt fortsatt haft fokus på projektportföljen med en framtidsvy på ca 15 år. Projektportföljen innehåller både möjliga nyproduktioner samt underhållsbehov. Under 2025 beslutade styrelsen att minska affärsplanens mål om nyproduktion från 200 bostäder på fyra år till 120 nya bostäder på fyra år. Ändringen kommer i en tid då befolkningsökningarna varit marginella och vakanserna ökar i närområdet.

» Söka möjlighet till samarbete och samutnyttja med kommunens förvaltningar och övriga bolag, för att uppnå synergieffekter och effektivitetsvinster.

AB Bostäders samarbeten med Lidköpings kommuns sektorer och andra bolag har fortsatt under 2025. Bland annat har fokus legat på optimering av koncernens lokaler samt Lidköpings framtida energisystem. Under hösten 2025 startade läxhjälp igång i samarbete med Sektor bildning. Ungdomar från De la Gardiegymsnasiet

har anställts för att bistå barn från Östbyskolan med extra läxläsning i lugn miljö. Satsningen har slagit väl ut och kommer att fortgå även under 2026.

» Bolaget ska ha regelbundna och goda kontakter med kommunens socialförvaltning och medverka till att lösa kommunens skyldighet att tillgodose bostadsefterfrågan för äldre och per-



» *Bolagets stabila ekonomiska grund ökar möjligheten att bidra i framförallt det bosociala arbetet.*

soner med funktionsvariationer. I de fall andra möjligheter är uttömda ska bolaget medverka till att en lösning kommer till stånd. Bolaget ska aktivt samverka med kommunen för att motverka segregation och utveckla en god gemenskap och trygghet i bostadsområdena.

Verksamheten har under 2025 omfattat förvaltning och utveckling av bolagets fastighe-

ter. Under 2025 har bolaget tagit beslut om ny organisation med fokus på en kundtjänst som ska utveckla kontakten med hyresgästerna och verka för att utveckla de interna arbetsätten tillsammans med avdelningen för ekonomi och affärsutveckling och övriga bolaget.

**AB Bostäder ska enligt ägardirektivet (KF 240617 § 88) bland annat:**

» Främja bostadsförsörjningen i Lidköpings kommun och fullgöra en viktig funktion i kommunens totala utveckling och har därvid att beakta olika hushållstypers behov av boende.

Bolagets fastighetsbestånd är varierat och finns utspritt i kommunen vilket gör det möjligt för hyresgästen att göra bostadskarriär inom bolagets fastighetsbestånd. Exempelvis kan hyresgästen starta men en studentlägenhet som första bostad, flytta vidare till en två- eller trerumslägenhet för att vid familjebildning flytta vidare till ett radhus eller parhus och på ålderns höst flytta in i en seniorlägenhet.

Bolagets stabila ekonomiska grund ökar möjligheten att bidra i det bosociala arbetet. Bolagets soliditet har de senaste åren ökat vilket också ger bra förutsättningar för kommande större renoveringar eller nyproduktioner.

» I verksamheten ska bolaget iaktta livscykeltänkandet. Bolaget ska eftersträva att vara ledande inom sitt verksamhetsområde, bland annat genom att se till att verksamheten tar sin utgångspunkt i ett miljömässigt modernt förhållningssätt.

Inom ROT-projektet på kvarteret Leoparden valde bolaget att återbruka ca 400 artiklar vilket inte gav någon direkt ekonomisk vinst men bolaget sparade 22 ton koldioxidutsläpp vilket får anses vara väldigt bra.

## Fastigheter

Fastighetsbeståndet består nu av 2 633 förvaltade egenägda lägenheter, 91 lokaler samt garage och bilplatser. Totalt uppgår antalet hyresobjekt till 4 762 enheter. Den vägda uthyrningsbara ytan uppgår till 198 951 kvm och 91 procent av lägenheterna finns i centralorten.

Det är fortsatt utmanande för bolagets lönsamhet i nya projekt trots minskade räntor.

### Framtidsutsikter

Med fortsatt höga byggkostnader och sämre marknadsvärden generellt är det svårt att ur en ekonomisk synvinkel räkna hem både nyproduktion och större ROT-projekt.

### Marknadsandel

AB Bostäders marknadsandel av hyresrätter i kommunen vid ingången av år 2025 uppgick till 39,1 % och bolaget ägde vid samma tidpunkt 12,8 % av kommunens totala antal bostäder.

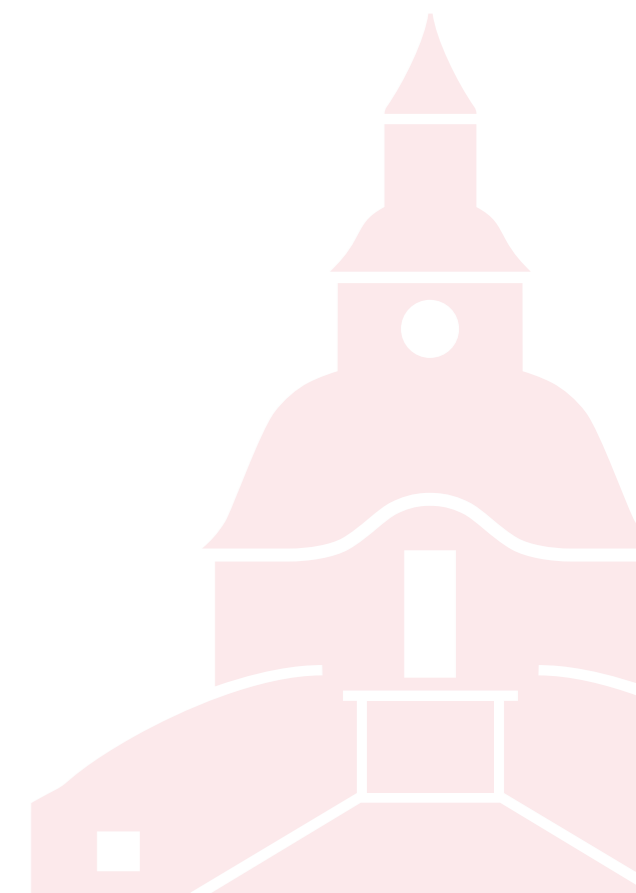


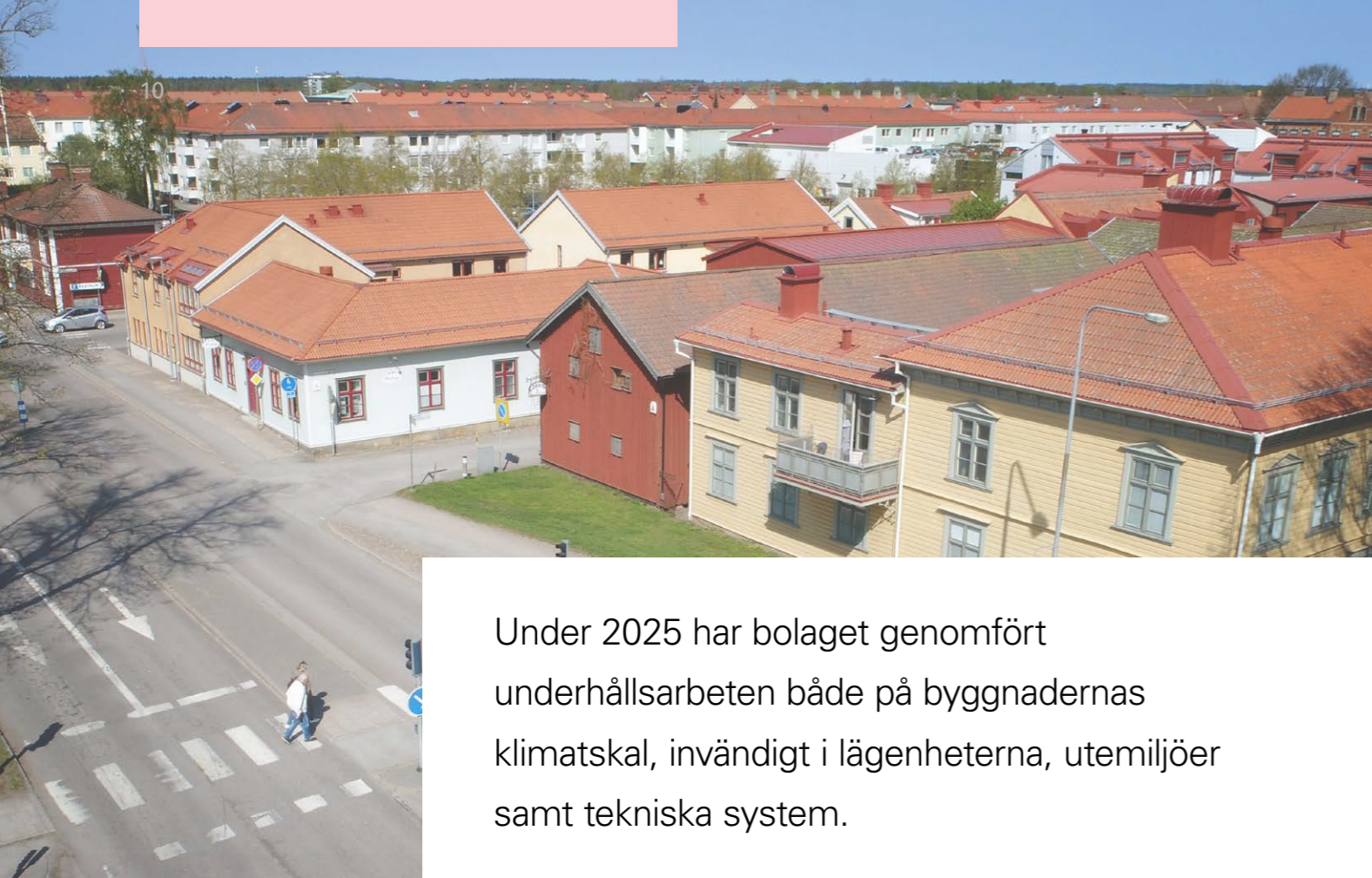
## Marknadsvärde

Bedömt marknadsvärde för bolagets fastigheter uppgår till 3 110 mnkr 2025 vilket kan jämföras med 2024 års bedömda marknadsvärde på 2 727 mnkr.

## Försäkring

Samtliga fastigheter är fullvärdesförsäkrade utan angivande av belopp. Maskiner, inventarier och förråd är försäkrade till betryggande belopp.





Under 2025 har bolaget genomfört underhållsarbeten både på byggnadernas klimatskal, invändigt i lägenheterna, utemiljöer samt tekniska system.

## Fastighetsunderhåll

Underhållsplanen har följts i stort, och bolaget har väl underhållna fastigheter. Nedan följer några större åtgärder som genomförts under 2025:

- Renovering av ca 20 enskilda badrum i vårt bestånd utanför ROT.
- Fönsterbyte samt renovering av lokaler på Ljungens dagcentral och seniorboende.
- Renovering av balkonger på Kvarnegårdsgatan.
- Flertal tvättstugor, trapphus och källare har renoverats med nya ytskikt.
- Ett större garantijobb efter ROT har utförts där det bytts väggmattor i över 100 badrum.
- Helt nybyggd tvättstuga på Västgötagatan med IMD-tvätt (individuell mätning och debitering).
- Renovering av lokal och tvättstuga på Nicolaigatan.
- Utomhusmålning på Stenhammarsvägen, Esplanaden 14, Förstadvägen 47, Måns Tolsvägen 2-26 i Saleby, Mejerigatan 1-21 i Järpås samt Lugnvägen i Örslösa.
- Fasadtvätt på Skäran.



## Lägenhetsunderhåll

Bolagets system med hyresgäststyrkt lägenhetsunderhåll (HLU) omfattar samtliga lägenheter. HLU utfördes på totalt 1 042 enheter (golv, väggar och köksluckor) i någon omfattning under 2025, och 1 486 hyresgäster valde istället att skjuta på sitt underhåll. Under 2025 betalades drygt 1,4 mnkr (1,3) ut i hyresrabatt till de kunder som valt att senarelägga ett invändigt lägenhetsunderhåll. 477 (623) vitvaror i någon

form byttes under 2025. Tillval vitvaror uppgick till 93 (61) enheter, och övriga tillval (markiser, altangolv, staket mm) till 55 (57) enheter.

Möjligheten för hyresgäster att påverka både sin hyra och sina tillval är viktig för bolaget samtidigt som bolaget kan konstatera att hanteringen kräver en hel del administration inte minst när det kommer till hyresförhandlingar.

*Siffror inom parantes avser föregående år.*

## Byggprojekt

- Stamrenovering av lägenheterna på kvarteret Leoparden färdigställdes under året. 45 lägenheter renoverades med nya badrum och kök, förbättrad ventilation och uppdaterad elinstallation. Projektet var tidspressat, och genomfördes med hyresgästerna evakuerade till andra lägenheter i bolagets bestånd. Ekonomiskt höll sig projektet inom de budgeterade ramarna.
- Avtal har tecknats med Skanska i en samverkansentreprenad där 300 lägenheter ska renoveras på kvarteret Skalbaggen, Margretelund. Detta är den största enskilda entreprenaden bolaget handlat upp, och projektet beräknas pågå under ca 2,5 år.
- Under året så har bolaget anslutit sig till "Rättvist byggande", en intresseorganisa-

tion som arbetar för sund konkurrens och mot kriminalitet i byggbranschen. Detta innebär att bolaget fortsatt kommer att ställa höga krav på entreprenörerna och deras underentreprenörer samt genomföra kontinuerliga kontroller av de större byggena.

- Under 2025 har bolaget förvärvat två fastigheter från Lidköpings kommun, Sköldbaggan 1 samt Guldvingen 1 till ett pris av 51 mnkr. Båda fastigheterna kommer att ställas om för bostadsändamål. På Sköldbaggan tillskapas 6 bostäder och på Guldvingen är förhoppningen att det ska tillskapas ca 25-30 nya bostäder.



# Hållbarhetsarbete



Bolaget arbetar brett med hållbarhetsbegreppets tre delar, ekonomisk hållbarhet, ekologisk hållbarhet och social hållbarhet.

## Miljödiplomerade

AB Bostäder är sedan år 2000 miljödiplomerat av Svensk Miljöbas. Under 2024 beslutades att bolaget inför 2025 går över till att hållbarhetscertifieras av Svensk Miljöbas och **AB Bostäder blev det första fastighetsbolaget i Sverige att lyckas med det under 2025**. Bolaget är också engagerat i Allmännyttans Klimatinitiativ.

## Vattenförbrukning

Bolaget arbetar aktivt för att minska förbrukningen av fjärrvärme i form av värme och varmvatten samt kallvatten som ett led i att bli ett mer hållbart bolag. Mellan år 2022 och 2025 har bolagets vattenförbrukning minskat med ca

Bolagets affärsplan har tydliga mål satta för ökat hållbarhetsarbete vilket också ligger i linje med koncernens mål om ett "hållbart, robust och anpassningsbart samhälle".



## Affärsplan

AB Bostäders affärsplans mål för hållbarhet innefattar bland annat att bolagets driftverksamhet ska bli koldioxidneutral, energiförbrukningen ska minska likaså ska skador som kommer av ökat extremväder minska. Till detta ska bolaget öka det sociala hållbarhetsengagemanget framför allt kopplat till barn och unga.

8 % vilket visar att bolagets satsningar på bland annat IMD-vatten ihop med informationskampanjer gett resultat.

## Energiförbrukning

När det kommer till energin från fjärrvärme så landar minskningen under samma period på ca 10 % vilket tyder på att bolagets energioptimeringsprojekt gett resultat. Satsningarna är positiva ur ett miljöperspektiv men leder också till att bolaget står lite bättre rustat vid taxejusteringar för fjärrvärme och vatten.

Mellan åren 2022 och 2025 har även bolagets varmvattenförbrukning minskat stort liksom den totala energiförbrukningen inkluderat el.

## Koldioxidutsläpp

Som ett led i bolagets hållbarhetsstrategi valde bolaget vid stamreningen på kvarteret Leoparden att satsa på återbruk, ca 400 artiklar återbrukades. Ekonomiskt gav satsningen inget plus men bolaget bidrog med minskade koldioxidutsläpp motsvarande ca 21 ton bara i detta projekt.



**10 %**  
minskning av energi  
från fjärrvärme mellan  
år 2022 och 2025.

# Social hållbarhet



Bolaget har under 2025 fortsatt arbetet med att möta kommunens bosociala behov, där 6,4 % (8,1) av omsättningen från lägenheter bidragit till detta arbete.

## Bostad först

Under året har två individer som står långt ifrån bostadsmarknaden fått möjlighet till ordnat boende genom satsningen "Bostad Först".

Vi ser ett stort värde i att kunna erbjuda feriejobb inte bara under sommaren.



Vi har anställt tre ungdomar från gymnasiet som hjälpt barn med skolarbete de legat efter med.



Satsningen "Bostad Först", ett samarbete med Sektor social välfärd kring akut hemlösa har inneburit att två individer som står långt ifrån bostadsmarknaden fått möjlighet till ordnat

boende. En utmaning för framtiden är den ökande andelen av människor som har svårt att bo med grannar direkt intill. Flera av bolagets avhysningar beror på att hyresgästen har svårt att anpassa sitt levnadssätt så det inte stör grannarna.

## Sociala mötesplatser

Under 2025 har fler sociala mötesplatser och aktiviteter etablerats. Mötesplatser som Margretelund och på Tornväktargatan har varit mycket uppskattade. Bolaget har arrangerat och medverkat i evenemang som "Hello Summer Festival" och initierat fler aktiviteter för att stärka gemenskapen såsom lovaktiviteter. Tillsammans med Destination Läckö Kinnekulle har bolaget försökt öka integrationen vid evenemang anordnade av destinationsbolaget.

## Feriearbeten

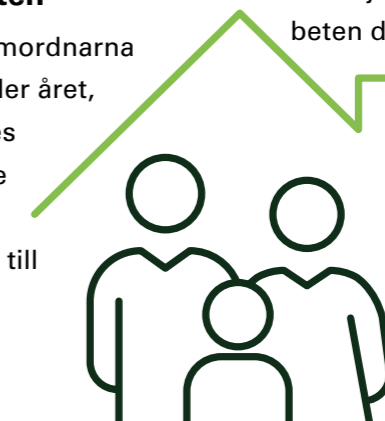
En av bosamordnarna slutade under året, även dennes efterträdare slutade vilket ledde till

en tuff arbetsituation för teamet. Bolaget har tillsammans försökt upprätthålla löftet till hyresgästerna även om hembesöken blivit något lidande. Bolaget har dock satsat extra på att erbjuda feriearbete både på höstlovet och jullovet. Satsningen innefattar både sommarjobbade ungdomar och ungdomar med brokig bakgrund som kräver mer stöttning.

Bolaget ser ett stort värde i att fortsatt kunna erbjuda feriejobb inte bara på sommaren.

## Läxhjälp

Bolaget har satsat på fler samarbeten under året för att bredda utbudet och för att täcka in så många behov som möjligt. Bland annat så har det startats upp läxhjälp för åk 3 & 6 i samarbete med Östbyskolan i Margretelund. Bolaget har anställt tre ungdomar från gymnasiet som hjälpt barn med skolarbeten de legat efter med eller har behövt träna extra på. Resultatet av denna hjälp var lyckosam och fortsätter även 2026.



# Personal

Under 2025 anställdes fyra nya medarbetare varav två var ersättningar och två var nya tjänster.

En medarbetare är tjänstledig på grund av studier och en valde att gå vidare till nya utmaningar. De nya tjänsterna är en ekonom som stärkt upp och minskat bolagens sårbarhet, den andra är en kombinationstjänst där bolaget valt att plocka hem akutstället i egen regi.

## Många trotjänare

Ekonomiavdelningen är redovisningsbyrå för nio bolag inom kommunkoncernen där också hyresadministration och övrig administration ingår.

AB Bostäder har många trotjänare och 10 % av personalen har arbetet mer än 35 år på bolaget. Under 2025 genomförde bolaget en förändring som resulterade i att en tjänst blev övertalig.

## Sjukfrånvaro

Den totala sjukfrånvaron har ökat från 2024 års nivå på 4,04 % till 6,59 % 2025. Ökningen beror uteslutande på att långtidsjukskrivningarna ökat under 2025. Av de som drabbats av långtidsjukskrivningar är enbart en arbetsrelaterad och den individen är nu tillbaka i 100 %. Långtidssjukskrivningar slår procentuellt hårt i en mindre



# 10 %

av personalen har arbetat mer än 35 år på företaget.

Organisationens värdeord är grundläggande för bolagets agerande och dessa är;

**Bemöta, Utveckla och att vara Delaktig**



arbetsgrupp. Respektive chef arbetar med rehabiliteringsplaner för de berörda medarbetarna.

## Rätt kompetenskrav

Bolaget ser kontinuerligt över personalsituationen i takt med att omvärlden förändras, fastighetsbeståndet ökar, projektportföljen ökar och samtidigt behöver vissa områden förstärkas för att minska bolagets sårbarhet. Vid varje nyrekrytering ser bolaget över kompetenskraven för att kunna möta kommande krav.

## Administration

Arbetet med att administrera Näringslivsfastigheters (NLF) hyresdebitering och ekonomifunktion fungerar väl. Även detta bidrar till att bolaget blir mindre sårbart organisatoriskt.

## Förhoppning om ökad delaktighet

2025 års HME-mätning (Hållbart Medarbetar Engagemang) visar att bolaget ligger bra till, detta trots att mätningen genomfördes i samband med två större förändringar inom bolaget. När det kommer till beredskap för vinterväghållning så har bolaget lämnat de lokala överenskommelserna och följer nu de centrala kollektivavtalen fullt ut. Bolaget kan konstatera att organisationen är sårbar i flera delar, vilket resulterar i att det på vissa tjänster upplevs att arbetstopparna blir längre. Bolagsledningen jobbar med att stödja i prioriteringar, men också med möteskulturen som tenderar till att ta mer tid för varje år.



## Marknad

Marknaden har under året varit stabil med fortsatt låg vakans och god efterfrågan. Hyresrätten står stark och efterfrågas av många. Samtidigt ser vi nya beteenden som påverkar hur efterfrågan tar sig uttryck.

### Bostäder

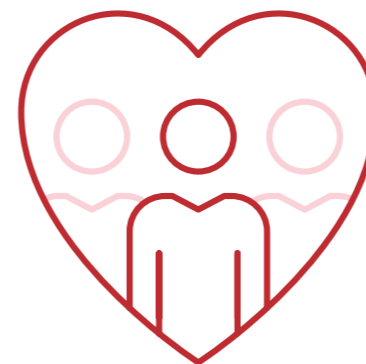
Under året har antalet vakanser legat på samma nivå som 2024, 0,4 % i snitt. Vakanserna ökade något från april 2025 och framåt och låg i slutet av året på 0,6 %. Snittet för hyreslägenheter i riket låg på ca 1,3 % under 2025.

I vakansprocenten ligger inte lägenheter avsatta för evakuering. Bolaget har återigen reserverat lägenheter kopplat till ett ROT-projekt, denna gång kv. Leoparden och Skalbaggen. Bolaget har också haft lägenheter med renoveringsbehov och ett antal snabba avflyttningar. Vid årsskiftet var 28 (27) lägenheter vakanta, varav 10 (6) var tillgängliga för omedelbar inflyttning. Antalet uppsägningar uppgick till 461, en ökning jämfört med 444 föregående år.



De lägenheter som är svåruthyrda har ofta högre hyra, är svärmöblerade eller är inte nyligen renoverade, vilket gör att ytskikten tappat sin ursprungliga glans.

AB Bostäders bostadskö fortsatte växa under 2025 och låg i slutet på året på 27 190 (10 700) köande. Ökningen beror på att flera bolag riktar in sig på att via AI ansöka om en köplats hos alla bostadsbolag i Sverige samtidigt och säger tyvärr inte så mycket om efterfrågan. Av de ca 27 000 köande gjorde strax under 10 % en aktiv intresseanmälan någon gång under året. Bolaget arbetar aktivt med att få ungdomar (16 år och uppåt) samt seniorer (55 år och uppåt) att ställa sig i kö för att ha valmöjligheter när det blir dags för flytt.



### Lokaler

Beståndet av cirka 90 lokaler har haft en stabil utveckling, trots ett par uppsägningar. En av de uppsagda lokalerna har hyrts ut utan vakans emellan. Enligt den lokala dagstidningen har Systembolaget för avsikt att lämna sina lokaler under 2026 varpå bolaget har börjat arbetet med att fylla lokalen för framtiden.

### Undersökningar

Under året har bolaget genomfört en mätning om hur benägna personer i kommunen, som är 55 år eller äldre, är att flytta från sitt nuvarande boende och vad man anser vara viktigt för att genomföra en flytt. Undersökningen visar att hyresrätten står stark som boendeform och bekvämligheter som balkong/altan och diskmaskin är det man mest önskar ska finnas. Denna målgrupp vill bo i centralorten, nära service och bekvämligheter.

### Nöjd kund Index (NKI)

Under 2024 valde bolaget ut tre fokusområden att arbeta vidare med 2025, de tre områdena bedömdes ha stor förbättringspotential. Efter året som gått har det visat sig att två av de tre målområdena har uppnått de satta målen och NKI har ökat något på totalen och låg vid årsskiftet på 77,9 % vilket är en ökning gentemot 2024 med 1,9 %. NKI når inte riktigt upp i affärsplanens målsättning om 81 % men bolaget är på rätt väg.

### Samarbeten med andra aktörer

Bolaget har satsat på fler samarbeten under året för att bredda utbudet och för att täcka in så många behov som möjligt. Bland annat så har det startats upp läxhjälp för åk 3 & 6 i samarbete med Östbyskolan i Margretelund. Bolaget har anställt tre (3) ungdomar från gymnasiet som hjälpt barn med skolarbeten de legat efter med eller har behövt träna extra på. Resultatet av denna hjälp var lyckosamt och fortsätter även 2026.

Bolaget är en del av SSPF (skola, socialtjänst, polis, fritid) där vi samarbetar kring ungdomar det finns oro runt. Var och en ger en bild av vad vi står inför och utifrån det får vi en bra lägesbild som vi kan arbeta vidare med.

### Uppdaterad grafisk profil

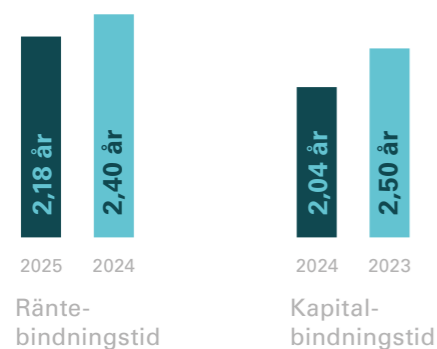
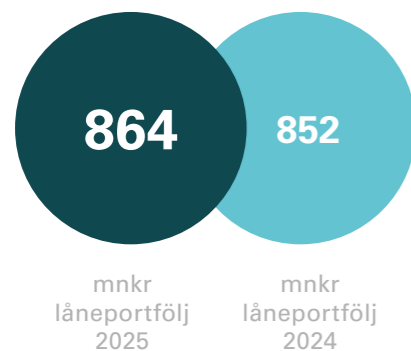
Under 2025 uppdaterades vår hemsida med den nya grafiska profilen som blev klar 2024.

### Skapar arbetstillfällen

Utöver våra sommarjobb erbjuder vi även ungdomar extrajobb under andra lovveckor. Syftet är att kunna tjäna egna pengar utspjutt över året, ha sysselsättning och skapa sig erfarenhet och referenser för framtiden.



# Ekonomi



**4,9 %**  
Hyreshöjning 2025

## Finansiering

AB Bostäders låneportfölj uppgår till 864 mnkr (852). Bolagets lån har därmed ökat med 12 mnkr samtidigt som förvärv av nya fastigheter motsvarande 41 mnkr mot kontantlikvid genomförts utöver genomförda projekt motsvarande 56 mnkr. Bolagets självfinansieringsgrad för 2025 är därmed mycket god och uppfyller affärsplanens mål om en självfinansieringsgrad motsvarande minst 50 %.

De samlade lånen följer internbankens finanspolicy vad gäller mixen av rörliga och bundna lån. En gemensam finanspolicy finns inom internbanken. I policyn framgår bland annat vilka intervaller på lånens kapital- och räntebindningstider som ska eftersträvas.

## Räntekostnader

Räntekostnader 2025 minskade med 6,4 %. Minskningen innebar en kostnadsminskning motsvarande ca 1,5 mnkr jämfört med 2024. Genomsnittsräntan på bolagets lån per 31 december 2025 uppgick till 2,33 % (2,58 %).

Den genomsnittliga räntebindningstiden per 31 december 2025 har minskat till 2,18 år (2,40), och kapitalbindningstiden har minskat till 2,04 år (2,50).

## Hyror

Förhandling och överenskommelse med Hyresgästföreningen resulterade i att hyror för år 2025 höjdes med i genomsnitt 4,9 %.



**Kvalitet**  
**TRYGGHET**  
**Engagemang**



## Värdering av fastigheter

AB Bostäder har tagit hjälp av MSCI Datscha värderingsinstrument för att säkerställa det bedömda marknadsvärdet av våra fastigheter. Marknadsvärdering av ägda fastigheter är gjord med en avkastningsvärdering som grund. Värderingen är gjord med ortsprismetoden och med stöd från MSCI Datscha. I samråd med bolagets revisorer har bokfört värde jämförts med det uppskattade verkliga marknadsvärdet. Årets nedskrivning blev 5 500 mnkr i årets bokslut. Det samlade bedömda marknadsvärdet uppgår till 3 110 mnkr (2 727) och det bokförda värdet är 1 425 mnkr (1 353) exkluderat pågående projekt. Avkastningskraven har justerats till de MSCI Datscha rekommenderar med ett medelvärde på direktavkastningen motsvarande 5,58 % vilket är högre än 2024. Det högre marknadsvärdet beror därmed inte på avkastningskravet utan på förbättrat driftnetto och nyförvärvade fastigheter.

## Finansiella instrument

Företaget använder Internbanken i Lidköpings kommun för all upplåning. Internbanken har en finansieringspolicy för att hantera löptider, räntebindningstider och kapitalbindningstider. Finanspolicyn fördelar upplåningen i intervallen 0-1 år, 1-3 år, 3-5 år samt 5-10 år.

## Uppfyllande av intervaller

För att klara att uppfylla finanspolicyns intervaller för ränte- och kapitalbindning används derivat för att omvandla rörliga lån till fasta med rätt position.

## Framtiden

# Vi gör skillnad ...

Bolagets stabila ekonomi ger möjlighet till att fortsatt satsa på det befintliga fastighetsbeståndet samtidigt som bolaget kan bidra med nyproduktion utifrån ägarens önskemål och bolagets affärsplan.

AB Bostäder ser med tillförsikt på framtiden. Osäkerheter på bostadsmarknaden finns fortsatt och bolaget kommer följa befolkningsutvecklingen både nationellt och lokalt för att kunna ställa om vid förändring.

### Marknadsundersökning

Marknadsundersökningen som gjordes 2025, riktad till 55+ visar dock på att det finns en efterfrågan på centrala, tillgänglighetsanpassade hyreslägenheter gärna utrustade med balkong och diskmaskin.

### Trygghetsskapande insatser

En fortsatt viktig fråga för bolaget är trygghetsskapande insatser. Med en orolig omvärld krävs nya arbetsätt för att kunna möta hyresgästerna och skapa områden som man vill vistas i alla



**... genom att  
aktivt  
bidra till  
utvecklingen av  
Lidköping.**

tider på dygnet. Bolaget har en utpekad roll i att bidra i stadskärnans utveckling, vilket bolaget gör genom att finnas med i olika forum.

### Bostadstillskott

Under 2025 har bolaget förvärvat två fastigheter som kommer att bidra till kommande års bostadstillskott. Guldvingen 1 beräknas kunna ställas om under 2027 med förhoppning om 25-30 nya bostäder. Sköldbaggan 1 kommer att ställas om under 2026 vilket ger ytterligare 6 bostäder. Kvarteret Spettet har under 2025 arbetats om och första etappen innehåller nu 66 nya bostäder som förväntas stå klarar i slutet av 2027. Till detta har bolaget en projektportfölj som sträcker sig 15 år framåt och visar att bolaget har möjlighet att bidra till stadens utveckling i enlighet med ägarens intentioner och bolagets affärsplan.

### Begränsa driftkostnader

Med kraftigt ökande taxor för bland annat vatten och avlopp samt fjärrvärme blir arbetet med att begränsa bolagets driftkostnader allt viktigare. Energoptimering och övergång till IMD ger bolaget möjlighet att tillsammans med hyresgästerna begränsa användningen. Arbetet är också en viktig nyckel i bolagets hållbarhetsarbete. Under 2025 har en kontinuitetsplan arbetats fram och under 2026 kommer bolaget att fokusera på att kunna hålla igång bolaget under 14 dagar i händelse av krig eller kris. Kommunikation till hyresgästerna blir

allt viktigare ihop med gränsdragningar när det kommer till ansvar i dessa frågor. Även klimat-anpassningar av fastigheter och bostadsområden kommer att prioriteras de kommande åren för att kunna möta kommande värmeböljor och skyfall.

### AI och verksamheten

Den digitala utvecklingen inom fastighetsbranschen pågår för fullt och AB Bostäder följer utvecklingen kontinuerligt. Sveriges allmännyttiga som branschorganisation driver på och här är bolaget en aktiv part.

AI kommer fortsätta revolutionera bolagets olika processer såsom hyresgästkommunikation, underhållsplanering och energieffektivisering. För att kunna möta upp den digitala utvecklingen som sker runt om, arbetar bolaget intensivt med utvecklingen av arbetsprocesser för att stå redo att implementera de verktyg som kommer.

Bolaget följer också den nationella och lokala utvecklingen när det kommer till vakanser. Flera allmännyttiga bostadsbolag vittnar om ökande vakanser och då framför allt när det kommer till nyproducerade bostäder.

### Vision

Affärsplanen grundar sig på och den övergripande visionen för bolaget är:

Vi gör skillnad genom att aktivt bidra till utvecklingen av Lidköping.

AI kommer fortsätta revolutionera bolagets olika processer.

### Trygg bas i orolig värld

En fortsatt viktig fråga för bolaget är trygghets-skapande insatser. Med en orolig omvärld krävs nya arbetssätt för att kunna möta hyresgästerna och skapa områden som man vill vistas i alla tider på dygnet.

Bolagets styrka är all personal som arbetar för att dagligen leverera bra service till alla våra hyresgäster.



### Minskad ensamhet

Genom olika aktiviteter försöker vi bidra till att minska den strukturella ensamheten som breder ut sig.



Våra värdeord:

**Bemöta, Utveckla  
och att vara  
Delaktig**



### Ägarförhållanden

AB Bostäder i Lidköping är ett helägt kommunalt bolag inom Lidköpings kommun. Fr.o.m. 31 december 2022 äger Lidköping Stadshus AB 100 % av aktierna, som i sin tur ägs till sin helhet av Lidköpings kommun. Företaget har sitt säte i Lidköping.

Med styrelsens vision och målandikatorer som grund jobbar organisationen med aktiviteter för att uppfylla mål och bidra till ett än bättre Lidköping.

### Framtiden

Bolaget kommer fortsätta att ta vara på digitaliseringsens möjligheter inte minst när det kommer till AI.

*Våra kunders upplevda nöjdhet ska öka och under 2027 kommer bolaget starta upp en ny kundtjänst där kommunikationen med hyresgästerna står i fokus.*

Samtidigt ser bolaget över huvudprocesserna i syfte att effektivisera och bli bättre och ännu mer tillgängliga.

### Minska ensamheten

Bolagets sociala engagemang ska fortsatt vara en viktig del i verksamheten. Barn och unga är prioriterade men bolaget arbetar också med aktiviteter för att minska den strukturella ensamheten som breder ut sig.

### Med personalen som styrka

Bolagets styrka är all personal som arbetar för att dagligen leverera bra service till alla våra hyresgäster. Personalen ska fortsatt känna att de är viktiga och gör skillnad, var och en på sitt ansvarsområde men också i bolaget som helhet. Personalens välmående kommer även framåt vara i fokus.

### Ännu fler nöjda kunder

Våra kunders upplevda nöjdhet ska öka.

## Flerårsöversikt (Tkr)

Flerårsöversikt	2025	2024	2023	2022	2021
Förvaltad bestånd bostäder	2 633	2 633	2 630	2 596	2 627
Förvaltad bestånd, total vägd yta	198 951	198 549	198 753	196 406	201 272
Omsättning totalt	261 231	247 610	235 724	231 655	219 400
Balansomslutning	1 495 435	1 439 534	1 389 592	1 285 305	1 284 584
Eget kapital	464 237	425 001	395 842	366 858	334 259
Resultat efter finansnetto	46 398	41 475	46 334	50 871	58 463
Årets resultat	39 362	29 298	29 082	32 647	36 545
Soliditet (%)	33,57	32,41	31,48	31,18	28,07
Avkastning på totalt kap. (%)*	4,51	4,45	4,68	4,65	5,07

\*Totalavkastningen definieras som resultat efter finansiella poster med återläggning av de finansiella kostnaderna i förhållande till det totala kapitalet/balansomslutningen.

### Förändringar i eget kapital (Tkr)

	Aktie- kapital	Reserv- fond	Balan- serat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 000	45 000	345 703	29 298	<b>425 001</b>
Disposition enligt beslut av årsstämman:					
Utdelning				-126	<b>-126</b>
Balanseras i ny räkning			29 298	-29 298	<b>0</b>
Årets resultat				39 362	<b>39 362</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 000</b>	<b>45 000</b>	<b>375 001</b>	<b>39 236</b>	<b>464 237</b>

## Förslag till vinstdisposition (Kr)

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	374 874 875
årets vinst	39 362 203
	<b>414 237 078</b>

disponeras så att

Utdelning*	126 000
i ny räkning överföres	414 111 078
	<b>414 111 078</b>

### Resultat och ställning

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

\* Utdelning baseras på genomsnittslig statslåneränta + 1 % på insatt kapital.

### Styrelsens yttrande till föreslagen vinstutdelning

Styrelsen finner att full täckning finns för bolagets bundna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen, samt att den föreslagna utdelningen är försvarlig med hänsyn till det som anges i 17 kap 3§ andra och tredje styckena i aktiebolagslagen. Styrelsen bedömer att bolagets egna kapital efter den föreslagna vinstutdelningen kommer att vara tillräckligt stort i relation till verksamhetens art, omfattning och risker.

## Resultaträkning (Tkr)

Rörelsens intäkter	Not	2025	2024
Hysesintäkter	2	259 534	246 087
Övriga förvaltningsintäkter	3	1 697	1 522
		<b>261 231</b>	<b>247 609</b>
Rörelsens kostnader	4		
Underhålls kostnader		-35 126	-33 974
Övriga driftskostnader		-60 958	-59 173
Övriga externa kostnader	5	-17 084	-13 650
Personalkostnader	6	-33 966	-34 009
Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-46 694	-42 849
		<b>-193 828</b>	<b>-183 655</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>67 403</b>	<b>63 954</b>
Resultat från finansiella poster			
Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar	7	2	0
Ränteintäkter och liknande resultatposter		82	57
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 089	-22 536
		<b>-21 005</b>	<b>-22 479</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>46 398</b>	<b>41 475</b>
Bokslutsdispositioner	8	5 139	419
<b>Resultat före skatt</b>		<b>51 537</b>	<b>41 894</b>
Skatt	9	-12 175	-12 596
<b>Årets resultat</b>	10	<b>39 362</b>	<b>29 298</b>

## Balansräkning (Tkr)

TILLGÅNGAR	Not	2025	2024
Tillgångar			
Anläggningstillgångar	11		
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	12	1 425 198	1 352 771
Inventarier, verktyg och installationer	13	30 835	22 977
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	14	12 816	42 393
		<b>1 468 849</b>	<b>1 418 141</b>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	15, 16	5 762	5 762
Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag	17, 18	547	636
		<b>6 309</b>	<b>6 398</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>1 475 158</b>	<b>1 424 539</b>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		1 281	982
Fordringar hos koncernföretag		312	428
Övriga fordringar	19	14 691	10 153
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20	3 991	3 429
		<b>20 275</b>	<b>14 992</b>
Kassa och bank		2	3
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>20 277</b>	<b>14 995</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>1 495 435</b>	<b>1 439 534</b>

# Balansräkning (Tkr)

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025	2024
Eget kapital	21		
Bundet eget kapital			
Aktiekapital		5 000	5 000
Reservfond		45 000	45 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst eller förlust		374 875	345 703
Årets resultat		39 362	29 298
		<b>414 237</b>	<b>375 001</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>464 237</b>	<b>425 001</b>
Obeskattade reserver	22	47 540	52 367
Avsättningar	23		
Uppskjuten skatteskuld		72 763	60 589
<b>Summa avsättningar</b>		<b>72 763</b>	<b>60 589</b>
Långfristiga skulder	24		
Skulder till koncernföretag		863 695	851 616
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>863 695</b>	<b>851 616</b>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		16 686	19 021
Skulder till koncernföretag		48	46
Övriga skulder		1 714	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	25	28 752	28 900
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>47 200</b>	<b>49 961</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>1 495 435</b>	<b>1 439 534</b>

# Kassaflödesanalys (Tkr)

Den löpande verksamheten	Not	2025	2024
Rörelseresultat		67 404	63 954
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	26	46 718	42 851
Erhållen ränta		82	57
Erhållen utdelning		2	0
Erlagd ränta		-21 089	-22 536
Betald inkomstskatt		409	-4 950
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>93 526</b>	<b>79 376</b>
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-299	-375
Förändring av kortfristiga fordringar		-5 084	-2 766
Förändring av leverantörsskulder		-2 335	-9 076
Förändring av kortfristiga skulder		-426	5 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>85 382</b>	<b>72 162</b>
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-97 556	-84 223
Försäljning av materiella anläggningstillgångar		131	105
Investeringar i finansiella anläggningstillgångar		89	-146
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-97 336</b>	<b>-84 264</b>
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån		12 079	12 242
Utbetald utdelning		-126	-139
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		11 953	12 103
Årets kassaflöde		-1	1
Likvida medel vid årets början		3	2
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>2</b>	<b>3</b>

# Noter (Tkr)

## Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Koncern konsolideras högre upp inom koncernen Lidköping Stadshus AB. Dotterbolagen AKO Fastigheter AB(556700-7207) och Lidköping Spaden 2 AB (556088-0535) är inte väsentliga för koncernen. Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges.

### Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt. Hyresintäkten redovisas i den period som inkomsten avser.

### Inkomstskatter

Skatt på årets resultat i resultaträkningen består av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är inkomstskatt för innevarande räkenskapsår som avser årets skattepliktiga resultat och den del av tidigare räkenskapsårs inkomstskatt som ännu inte har redovisats.

Uppskjuten skatt är inkomstskatt för skattepliktigt resultat avseende framtida räkenskapsår till följd av tidigare transaktioner eller händelser. Uppskjuten skatteskuld redovisas för alla skattepliktiga temporära skillnader, dock särredovisas inte uppskjuten skatt hänförlig till obeskattade reserver eftersom obeskattade reserver redovisas som en egen post i balansräkningen.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

Uppskjuten skattefordran redovisas för avdragsgilla temporära skillnader och för möjligheten att i framtiden använda skattemässiga underskottsavdrag. Värderingen baseras på hur det redovisade värdet för motsvarande tillgång eller skuld förväntas återvinnas respektive regleras. Beloppen baseras på de skattesatser och skatteregler som är beslutade per balansdagen och har inte nuvärdeberäknats.

### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Anläggningstillgångar Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Bolagets tillgångar och skulder upptas till anskaffningsvärdet om ej annat framgår. För maskiner och Inventarier sker avskrivning enligt plan, beräknat på ursprungliga anskaffningsvärden och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandeperiod.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme	80-100 år
Markanläggning	20-50 år
Byggnad utvändigt	20-40 år
Byggnad invändigt, VVS, kraft, transporter	20-40 år
Utrustning, styr- & reglersystem, belysning & tele	10-20 år
Övrigt, hyresgästanspassningar	5-10 år
Byggnadsinventarier	5-20 år

### Fastighetsvärdering

Bolaget gör en årlig individuell värdering av fastigheterna baserat på en kassaflödesanalys med marknadsanpassade direktavkastningskrav enligt Datcha och Newsec. Se också not 11. När en fastighets marknadsvärde understiger det bokförda värdet ska nedskrivning ske. Vid bedömning av om en investering ska göras i nyproduktion av en fastighet eller ej, genomförs en beräkning av fastighetens lönsamhet i en s.k. nuvärdeskalkyl. Enligt Lagen om allmännyttiga bostadsbolag måste alla investeringar göras efter s.k. affärsmässiga principer. Detta innebär att investeringar ska bli lönsamma på lång sikt. Nedskrivning görs efter prövning med erforderligt belopp. Tidigare nedskrivningar prövas vid varje bokslut. Om förutsättningar finns återförs tidigare gjorda nedskrivningar.

### Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver inkl uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Avkastning på totalt kap. (%)  
Rörelseresultat plus finansiella intäkter i procent av balansomslutningen.

Not 2 Hyresintäkter fördelning	2025	2024
Hyresintäkter per rörelsegren		
Bruttohyra, Bostäder	227 244	215 294
Bruttohyra, Lokaler	30 509	29 959
Bruttohyra, Garage & P-platser	5 501	4 740
- avgår outhyrda bostäder	-1 388	-1 800
- avgår outhyrda lokaler	-582	-467
- avgår outhyrda garage & p-platser	-552	-571
- avgår rabatter för senarelagd underhåll samt övriga tillägg och avdrag	-1 197	-1 068
	<b>259 534</b>	<b>246 087</b>

Not 3 Övriga förvaltningsintäkter	2025	2024
Ersättning för krav och inkasso	91	150
Återvunna fordringar	41	73
Försäljning inventarier	-24	-2
Sålda redovisningstjänster	646	609
Övriga intäkter	149	1
Ers. från hyresgäster	747	652
Övriga erhållna bidrag (Lönebidrag mm)	47	39
	<b>1 697</b>	<b>1 522</b>

## Not 4

### Närståendetransaktioner

Bolaget har inga närstående-transaktioner utöver normala affärsmässiga transaktioner i den löpande verksamheten.

## Not 5 Arvode till revisorer

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning, övriga arbetsuppgifter som det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförandet av sådana övriga arbetsuppgifter.

	2025	2024
<b>KPMG AB</b>		
Revision KPMG	96	125
Rådgivning KPMG	45	50
	<b>141</b>	<b>175</b>
<b>Azets Revision &amp; Rådgivning AB</b>		
Revision Azets	96	0
	<b>96</b>	<b>0</b>



**Not 6 Anställda och personalkostnader**

Medelantalet anställda	2025	2024
Kvinnor	15,0	14,3
Män	25,6	26,0
	<b>40,6</b>	<b>40,3</b>
<b>Löner och andra ersättningar</b>		
Styrelse och verkställande direktör	1 694	1 912
Övriga anställda	19 268	18 125
	<b>20 962</b>	<b>20 037</b>
<b>Sociala kostnader</b>		
Pensionskostnader för styrelse och verkställande direktör	237	465
Pensionskostnader för övriga anställda	1 584	1 603
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	6 679	6 732
	8 500	8 799
<b>Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader</b>	<b>29 462</b>	<b>28 836</b>
<b>Könsfördelning bland ledande befattningshavare</b>		
	2025	2024
Andel kvinnor i styrelsen	21 %	14 %
Andel män i styrelsen	79 %	86 %
Andel kvinnor bland övriga ledande befattningshavare	40 %	50 %
Andel män bland övriga ledande befattningshavare	60 %	50 %

**Not 7 Resultat från övriga värdepapper och fordringar som är anläggningstillgångar**

	2025	2024
Erhållna utdelningar	2	0
	<b>2</b>	<b>0</b>

**Not 8 Bokslutsdispositioner**

	2025	2024
Mottagna koncernbidrag	312	419
Återföring periodiseringsfond	4 827	0
	<b>5 139</b>	<b>419</b>

**Not 9 Aktuell och uppskjuten skatt**

	2025	2024
Skatt på årets resultat		
Justering avseende tidigare år	0	-18
Förändring av uppskjuten skatt avseende temporära skillnader	12 175	12 614
<b>Totalt redovisad skatt</b>	<b>12 175</b>	<b>12 596</b>

Avstämning av effektiv skatt	2025		2024	
	Procent	Belopp	Procent	Belopp
Redovisat resultat före skatt		51 537		41 894
Skatt enligt gällande skattesats	20,60	-10 617	20,60	-8 630
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond upplöst		-40		0
Skatt avseende tidigare år		0		18
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond		-190		-253
Skatteeffekt ränteavdragsbegränsning		-1 336		-3 729
Skatteeffekt av ej skattepl. intäkter		21		12
Skatteeffekt av ej avdragsgilla kostnader		-14		-13
<b>Redovisad effektiv skatt</b>	<b>23,62</b>	<b>-12 175</b>	<b>30,07</b>	<b>-12 596</b>

**Not 10 Vinstdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	374 874 875
årets vinst	39 362 203
	<b>414 237 078</b>
Utdelning	126 000
i ny räkning överföres	414 111 078
	<b>414 237 078</b>

**Not 11 Uppskattningar och bedömningar**

Företaget ser ingen väsentlig osäkerhetsfaktor kopplat till redovisade värdena. Störst värde ligger i fastigheterna och vår bedömning av dess värde. Värderingen görs med hjälp av MSCI Datschas marknadsbas där uppgifter om lämplig avkastningsprocent finns angiven liksom schablonkostnad för underhåll. I övrigt värderas fastigheterna med verklig hyra och verklig driftskostnad. Även verklig vakans över tid används. I marknadsvärderingen har verkliga kända intäktsökningar använts för nästkommande år. För de fastigheter där verkligt värde/marknadsvärdet enligt ovan beräkning understiger det bokförda värdet har en nedskrivning gjorts. Årets direktavkastning har en spridning från 4,52 % till 9,73 %.

Årets skattekostnader i den latenta skatten är baserad på att skattesatsen från 2025 ligger på 20,6 % och så även framöver.

<b>Not 12</b>		
<b>Byggnader och mark</b>	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	1 990 359	1 854 931
Inköp	41 024	0
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Omklassificeringar	75 680	135 429
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>2 107 063</b>	<b>1 990 359</b>
Ingående avskrivningar	-623 088	-586 428
Försäljningar/utrangeringar	0	0
Årets avskrivningar	-38 776	-36 661
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-661 864</b>	<b>-623 088</b>
Ingående nedskrivningar	-14 500	-10 000
Årets nedskrivningar	-5 500	-4 500
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-20 000	-14 500
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>1 425 198</b>	<b>1 352 771</b>
Uppgifter om förvaltningsfastigheter		
Redovisat värde	1 425 198	1 352 771
Verkligt värde	3 109 511	2 727 365
Taxeringsvärden byggnader	1 842 944	1 665 272
Taxeringsvärden mark	563 871	570 734
	<b>2 406 815</b>	<b>2 236 006</b>
Bokfört värde byggnader	1 345 050	1 278 646
Bokfört värde mark	80 148	74 125
	<b>1 425 198</b>	<b>1 352 771</b>

<b>Not 13 Inventarier, verktyg och installationer</b>	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	33 466	20 204
Inköp	10 430	9 690
Försäljningar/utrangeringar	-285	-655
Omklassificeringar	0	4 227
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>43 610</b>	<b>33 466</b>
Ingående avskrivningar	-10 488	-9 347
Försäljningar/utrangeringar	131	548
Årets avskrivningar	-2 418	-1 689
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-12 775</b>	<b>-10 488</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>30 835</b>	<b>22 978</b>

<b>Not 14 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar</b>	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	42 393	107 515
Under året nedlagda kostnader	46 103	74 534
Under året färdiställda om/nyanläggningar	-75 680	-135 429
Omklassificeringar	0	-4 227
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>12 816</b>	<b>42 393</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 816</b>	<b>42 393</b>

<b>Not 15 Andelar i koncernföretag</b>	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	5 762	5 762
Inköp	0	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>5 762</b>	<b>5 762</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>5 762</b>	<b>5 762</b>

<b>Not 16 Specifikation andelar i koncernföretag</b>	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
AKO-Fastigheter AB	120	120	120	100
Lidköping Spaden 2 AB	2 000	2 000	2 000	5 662
				<b>5 762</b>

	Org.nr	Säte
AKO-Fastigheter AB	556700-7207	Lidköping
Lidköping Spaden 2 AB	556088-0535	Lidköping

<b>Not 17 Andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	2025	2024
Ingående anskaffningsvärden	636	490
Inköp		146
Försäljningar	-89	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>547</b>	<b>636</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>547</b>	<b>636</b>

<b>Not 18 Specifikation andelar i intresseföretag och gemensamt styrda företag</b>	Kapitalandel	Rösträttsandel	Antal andelar	Bokfört värde
Husbyggnadsvaror HBV Förening	40 000	1	1	40
				<b>40</b>
	Org.nr	Säte		
Husbyggnadsvaror HBV Förening	702000-9226	Johanneshov		

**Not 19 Övriga fordringar**

	2025	2024
Skattefordran avseende årets skattekostnad	6 344	6 752
Skattekonto	8 347	3 398
Fordringar personal	0	2
	<b>14 691</b>	<b>10 153</b>

**Not 20 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2025	2024
Förutbetalda kostnader	3 593	3 281
Koncernfordringar	398	147
	<b>3 991</b>	<b>3 429</b>

**Not 21 Antal aktier och kvotvärde**

	2024	2023
Namn	Antal aktier	Kvotvärde
Antal A-Aktier	50 000	100
	<b>50 000</b>	

**Not 22 Obeskattade reserver**

	2025	2024
Ackumulerade överavskrivningar	5 431	5 431
Periodiseringsfonder	42 109	46 936
	<b>47 540</b>	<b>52 367</b>
Uppskjuten skatt avseende obeskattade reserver	9 793	10 788
Skatteeffekt av schablonränta på periodiseringsfond	229	253

**Not 23 Avsättningar**

	2025	2024
Uppskjuten skatteskuld		
Belopp vid årets ingång	60 589	47 975
Årets avsättning	12 175	12 614
	<b>72 763</b>	<b>60 589</b>

**Not 24 Långfristiga skulder**

	2025	2024
Förfaller inom fem år efter balansdagen		
Internbanken, Lidköpings kommun limit	880 000	900 000
- outnyttjad del	-16 305	-48 384
	<b>863 695</b>	<b>851 616</b>

**Not 25 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2025	2024
Upplupna löner och semesterersättningar	2 704	2 951
Upplupen skuld för sociala avgifter	548	534
Förskottsbetalda hyror	24 893	24 887
Övriga upplupna kostnader	607	529
	<b>28 752</b>	<b>28 900</b>

**Not 26 Justering för poster som inte ingår i kassaflödet**

	2025	2024
Avskrivningar inkl nedskrivning	46 694	42 849
Rearesultat vid försäljning av inventarier	24	2
	<b>46 718</b>	<b>42 851</b>

**Not 27 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut har konstaterats.

**Not 28**

<b>Eventualförpliktelser</b>	2025	2024
Garantiförbindelse FASTIGO	393	348
	<b>393</b>	<b>348</b>

**Not 29 Uppgifter om moderföretag**

AB Bostäder i Lidköping är ett helägt dotterbolag till Lidköping Stadshus AB. 556307-9465, med säte i Lidköping. Moderbolaget upprättar koncernredovisning. Av årets inköp och försäljning avser 33 809 tkr av inköpen och 578 tkr av försäljningen andra företag inom Lidköpings Stadshus AB koncernen.

# Styrelse och revisorer

Undertecknade försäkrar att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Aktiebolaget Bostäder i Lidköping  
Org.nr 556040-9848

Årsredovisningen beslutades den 3 mars 2026, Lidköping  
Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Tomas Lidberg  
Ordförande

Bo Eliasson Landström

Lars Jonsson

Anders Olsson

Pär Johnson

Roberth Andersson

Joel Lilljebjörn

Caroline Hagström  
Verkställande direktör

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift  
Azets Revision & Rådgivning AB

Oscar Grönesjö  
Auktoriserad revisor

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

Omsättning: 261 miljoner kronor  
 Resultat: 39 miljoner kronor  
 Planerade bostäder de kommande 5 åren: 150 st  
 AB Bostäder är miljödiplomerade sedan år 2000 (Svensk Miljöbas)  
 Bolaget fick utmärkelsen "bäst i klassen" inom Allmännyttans Klimatinitiativ



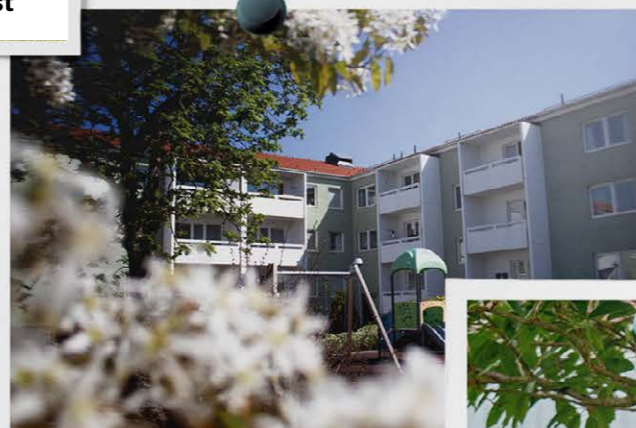
Lekplatser: 32 st  
 Bosociala aktiviteter: 119 st  
 Deltagare bosociala aktiviteter: 2 648 st



Anställda: 42 st  
 Sommarjobbare: 35 st  
 Antal praktikplatser: 12 st



Tvättstugor: 131 st  
 Trapphus 236 st  
 Hissar: 56 st



Antal lägenheter: 2 638 st



Häckklippning: 10 000 m  
 Gräsklippning: 30 fotbollsplaner



Hyresgäster: cirka 4 400 personer  
 Inkomna felanmälningar: 14 000/år  
 Kundenserviceärenden: 40 000/år



2026-04-24 08:56:51 UTC+00:00 VD  
**Lena Caroline Hagström**  
  
 SE BankID - 8180b589-51cc-439f-96e8-1cd997e607fc

2026-04-24 09:13:45 UTC+00:00 Ordförande  
**TOMAS LIDBERG**  
  
 SE BankID - 9ecb2244-1192-4b35-a728-654e03c4a353

2026-04-24 12:39:49 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**ROBERTH ANDERSSON**  
  
 SE BankID - 65d1f114-3627-499b-b4c6-6b3668d355eb

2026-04-24 13:57:43 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**Anders Sören Olsson**  
  
 SE BankID - 912258be-41b1-49e3-9e18-95d184465bbd

2026-04-25 06:50:48 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**BO ELIASSON LANDSTRÖM**  
  
 SE BankID - 8ef044c8-71d8-4b41-9874-33c05fb2c802

2026-04-27 15:17:16 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**PÅR JOHNSON**  
  
 SE BankID - 10391110-d26c-4665-a011-f116acba8a06

2026-04-27 16:11:14 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**LARS JONSSON**  
  
 SE BankID - 96be2385-f3d5-4151-bd38-80b99a594f83

2026-04-27 17:41:39 UTC+00:00 Styrelseledamot  
**Joel Lilljebjörn**  
  
 SE BankID - 2ffa8e36-a13e-42b6-a122-6e9986473bb6

2026-04-28 11:58:49 UTC+00:00 Auktoriserad revisor  
**Oscar Tomas Grönesjö**  
  
 SE BankID - d8c9542d-1fa3-4834-b06e-c43d72e95f4a





**AB Bostäder i Lidköping** | Mellbygatan 3 | Box 2204 | 531 02 Lidköping  
0510-77 08 00 | [abbostader@lidkoping.se](mailto:abbostader@lidkoping.se) | [bostaderlidkoping.se](http://bostaderlidkoping.se)